Gemeente Rotterdam

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN INSULINDESTRAAT 240 - 248

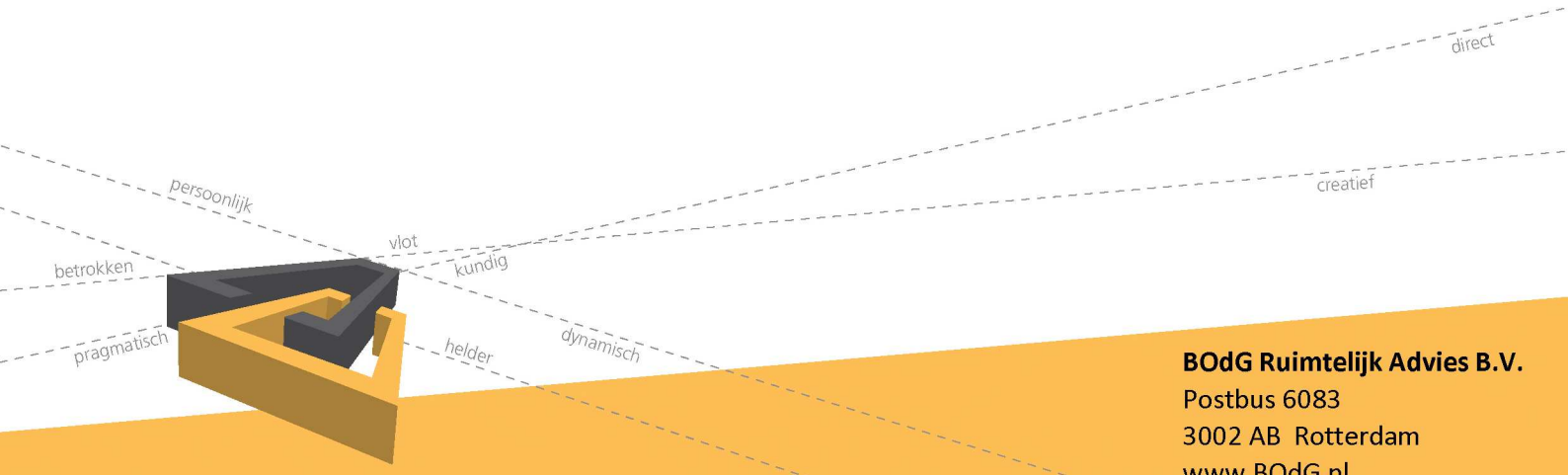
17 augustus 2021

BOdG ruimtelijk advies

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
INSULINDESTRAAT 240 - 248

concept ontwerp	16 april 2021
ontwerp	17 augustus 2021
vaststelling	



BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11

1.1 Aanleiding 11

1.2 Ligging en begrenzing 11

1.3 Vigerende bestemmingsplannen 11

1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 13

2.1 Nationaal beleid 13

2.2 Provinciaal beleid 14

2.3 Gemeentelijk beleid 16

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 18

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21

3.1 Omgeving en huidig gebruik 21

3.2 Projectbeschrijving 23

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 27

4.1 Water 27

4.2 Milieuzonering 28

4.3 Geluid 28

4.4 Luchtkwaliteit 29

4.5 Externe veiligheid 30

4.6 Bodem 31

4.7 Archeologie 32

4.8 Ecologie 33

4.10 Duurzaamheid en energie 34

4.11 Besluit m.e.r. 35

5. JURIDISCHE ASPECTEN 37

5.1 Inleiding 37

5.2 De opzet van de planregels 37

6. UITVOERBAARHEID 41

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 41

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 41

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek, februari 2021
2. Vooronderzoek (VO) Wet natuurbescherming, juni 2020
3. Voortoets Natura 2000-gebieden, november 2020
4. Nader onderzoek beschermde soorten, november 2020

1. INLEIDING

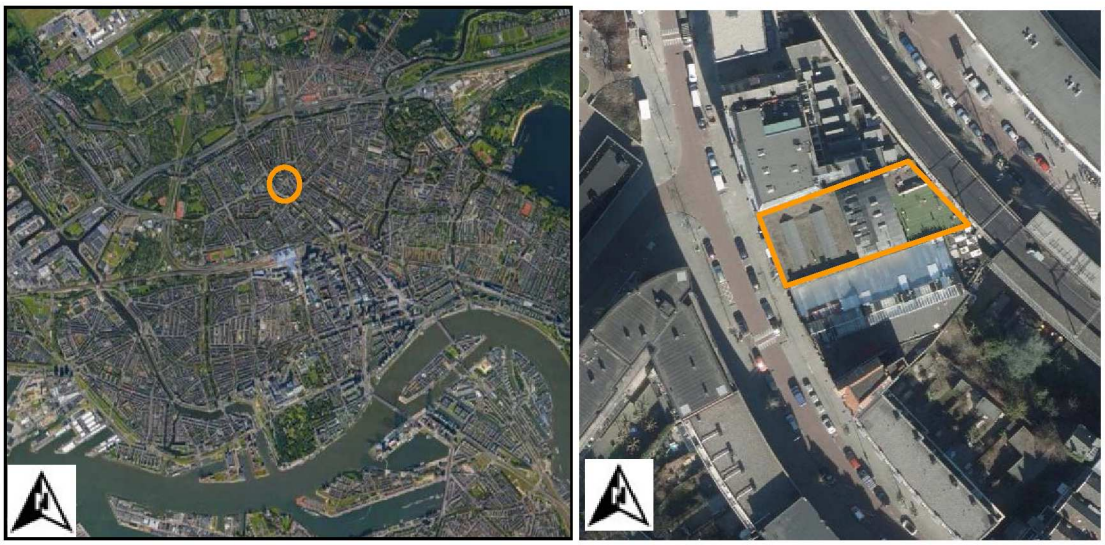
1.1 *Aanleiding*

Op het perceel Insulindestraat 240-248, gelegen binnen de zogenoemde spoordriehoek in Bergpolder-Zuid, bevindt zich een gemeentelijk pand met een industrieel karakter. Het pand staat op de nominatie om te worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van maximaal 28 woningen, gecombineerd met een entree tot het Hofbogenpark.

Hoewel het huidige bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder" voorziet in een gemengde bestemming waarbinnen de realisatie van woningen zondermeer is toegestaan, is ten aanzien van de toegestane bouwhoogte sprake van strijdigheid (zie § 1.3). Om tot realisatie te kunnen overgaan, dient hiervan te worden afgeweken of kan ervoor gekozen worden specifiek voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Omdat voor nu slechts sprake is van een Nota van Uitgangspunten en nog geen concreet bouwplan, is voor de laatste optie gekozen.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft alleen het kavel Insulindestraat 240-248 en is, zoals aangegeven, gelegen binnen de spoordriehoek in Bergpolder-Zuid. De noordelijke en zuidelijke perceelsgrens wordt gevormd door de kavelgrens met de naastgelegen bebouwing. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het viaduct van de voormalige Hofpleinlijn. Aan de westzijde bevindt zich de Insulindestraat zelf.

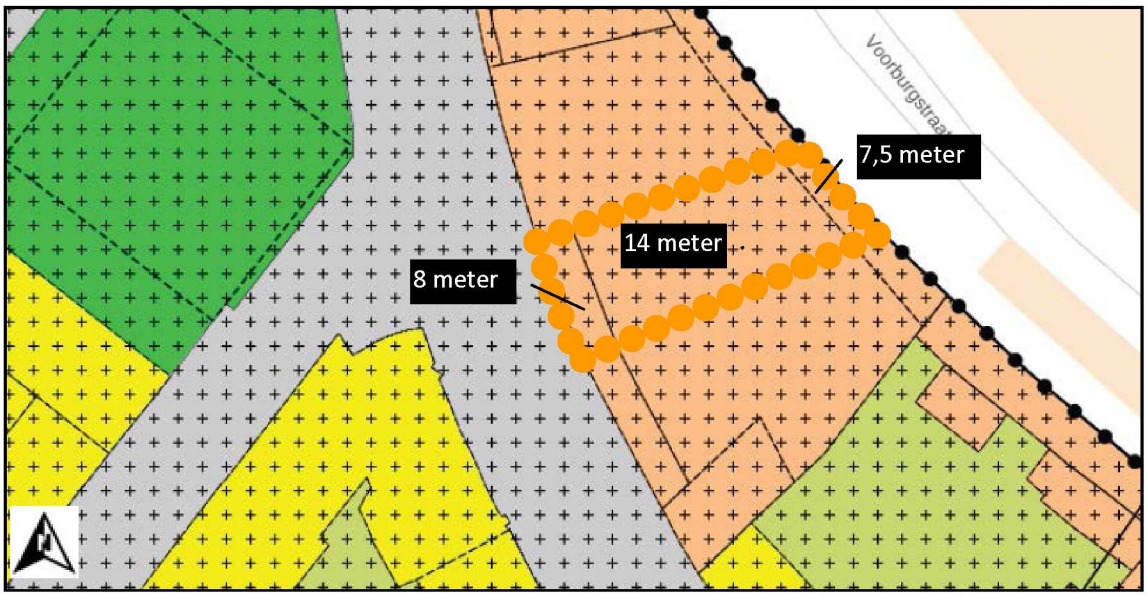


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerende bestemmingsplannen*

Ter plaatse van de locatie is op dit moment het bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder" van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld op 1 november 2016, waarna het onherroepelijk is geworden op 2 februari 2017. Voor het gehele perceel geldt de bestemming 'Gemengd - 5' (zie afbeelding 2). Deze bestemming is destijds gekozen om hier een breed scala aan functies toe te staan. Zo kan binnen de op het perceel aanwezige bebouwing op alle verdiepingen worden gewoond. Op de begane grond zijn tal van stedelijke functies toegestaan, zoals lichte bedrijvigheid, maatschappelijke-, culturele- en sportvoorzieningen. De bebouwing mag zich uitstrekken over het gehele perceel, maar voor de

hoogte daarvan gelden wel enkele beperkingen. Die beperkingen vloeien voort uit de aard van de het bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder", waarbij de keuze is gemaakt om de bestaande bebouwing zoveel mogelijk vast te leggen in de hoedanigheid waarin het verkeerde bij vaststelling van het plan. Dit betekent dat het deel van de bebouwing binnen het plangebied dat direct grenst aan de Insulindestraat maximaal 8 meter hoog mag zijn. Iets terug liggend daarvan is bebouwing tot 14 meter mogelijk, terwijl die hoogte nabij de achterzijde (nagenoeg grenzend aan de het toekomstige Hofbogenpark) niet meer dan 7,5 meter mag bedragen.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan "Blijdorp-Bergpolder" (plangebied oranje omkaderd).

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relicten worden beschermd. Dit betekent dat bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m^2 en die dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP, door Archeologie Rotterdam (BOOR) moeten worden getoetst op de noodzaak van onderzoek.

Zoals aangegeven is de herontwikkeling van het perceel niet in strijd met de beoogde functies (met name wonen). De strijdigheid beperkt zich tot de nu toegestane bouwhoogte. Het bestemmingsplan kent daartoe wel een algemene afwijkingsbevoegdheid, maar daarbij kan alleen worden afgeweken van de hoogte met het oog op de architectonische afwerking en/of technische installaties op het dak. Daarmee zijn de nu geldende regels niet toereikend voor de realisatie van een woongebouw op basis van de nu geformuleerde uitgangspunten. Daarbij is immers sprake van een bouwplan met een maximale hoogte van 23 meter.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de gronden voor woningbouwdoeleinden met bijbehorende voorzieningen in te kunnen zetten. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting.
Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor dit plan.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie
De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.
In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland
De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland
Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 1 juli 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 augustus 2020 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit
De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

<u>Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied

draagt hieraan bij. De woningen passen binnen de provinciale woningbouwbehoefte. Daarmee wordt ook voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook § 2.4).

2.3 *Gemeentelijk beleid*

Stadsvisie Rotterdam 2030
De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

Op basis van effectmeting zijn diverse gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit. De omgeving van de Insulindestraat maakt daar zelf geen deel van uit. In de Stadsvisie wordt dan ook niet concreet ingegaan op het projectgebied of directe omgeving. Als uitgangspunt voor een 'aantrekkelijke woonstad' gelden de woonwensen van alle (potentiele) Rotterdammers, in elke levensfase. Met betrekking tot Blijdorp-Bergpolder wordt gesteld, dat hier een goede basis qua woningen aanwezig is.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020
De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
    - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
    - te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
    - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
    - een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
    - ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
    - energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
    - het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
    - betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;

- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

Met de vaststelling van een addendum op de woonvisie en de intrede van de Gebiedsatlas (augustus 2020) is de visie gebiedsgericht van aard geworden. Op basis van de gebiedsatlas wordt gestreefd naar het in balans brengen van de woningvoorraad. Die balans wordt niet zozeer in woningtypologie uitgedrukt, als wel in verhouding tussen prijssegmenten. Daarbij is grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Stadsbreed wordt gestreefd naar de bouw van 18.000 woningen in de huidige collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. De visie betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Gebiedsplan Noord
In maart 2016 heeft de gebiedscommissie het gebiedsplan Noord vastgesteld als vervolg op het in 2014 vastgestelde gebiedsplan 2015-2018. In dit document wordt een sterkte- en zwakteanalyse met kansen en bedreigingen voor het gebied Noord gegeven. Ook wordt specifiek ingezoomd op de aanwezige wijken. De ambitie voor deze wijk betreft het realiseren van een vitale, spannende stadswijk vol ondernemerschap, creativiteit en diversiteit. Dit trekt nieuwe bezoekers en bewoners. Daarnaast is het ook een wijk die met haar voorzieningen bewoners, jong en oud, ondersteunt en aanmoedigt. Dat leidt tot sociale stijging; deze sociale stijgers moeten in de wijk blijven.

Om deze ambitie te realiseren zijn enkele doelen gesteld. Zo dient sprake te zijn van een aantrekkelijk en divers voorzieningenniveau en is het zeer wenselijk dat de sociale stijgers in het gebied wonen. Een derde doelstelling betreft de wens om meer kapitaalkrachtiger en/of hoger opgeleide instromers te trekken. De instroom van wat meer draagkrachtiger bewoners versterkt het economisch draagvlak voor allerlei voorzieningen. Dit kan gerealiseerd worden met een aanbod van nieuwbouw, kluswoningen en transformatie en verkoop van corporatiewoningen.

Ontwikkeling Hofbogenpark
Het dak van voormalig spoorviaduct de Hofbogen doorkruist verschillende stadswijken en is met een lengte van twee kilometer het langste dak van Nederland. Op dit dak komt een groen stadspark, het zogenoemde Hofbogenpark. Het gaat de verschillende wijken met elkaar verbinden en via een slim en circulair watersysteem bijdragen aan een oplossing voor klimaatverandering. Ook de omliggende straten en pleinen worden onderdeel van een brede groene strook met verblijfsplekken en ruimte voor sport en spel. Daarbij zijn ook opgangen noodzakelijk om het park te kunnen bereiken. Eén van die opgangen is voorzien ter plaatse van Insulindestraat 240-248.

Welstandsnota Rotterdam
Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart

'Welstandsniveaus' behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregiem van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' (niet-planmatig). Het bebouwingspatroon is pandsgewijs of in kleinere ensembles. Vrijstaande zelfstandige bebouwing heeft daarbij een herkenbare hoofdvorm. Straathoeken worden architectonisch verbijzonderd (afgeschuinde hoek, afwijkende vormgeving) en in- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) dienen ondergeschikt te blijven aan de hoofdmassa.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling draagt bij aan de vraag naar meer woningen in Rotterdam. Het betreffen in dit geval huurwoningen waarvan op grond van het Actieplan Middenhuur (2019) minimaal 12 woningen behoren tot de categorie Middenhuur. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling uit de Woonvisie tot voldoende differentiatie binnen de wijk.

Het project is gelegen op een locatie die, mede vanuit stedenbouwkundig oogpunt, wenselijk is om te benutten voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tevens kan deze locatie toegang bieden tot het Hofbogenpark, waarmee het een belangrijke toegevoegde waarde heeft voor de directe omgeving. Toetsing aan de welstandsnota zal plaatsvinden bij de uitwerking van het bouwplan.

2.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Vooropgesteld wordt dat het huidige bestemmingsplan reeds de realisatie van woningen toestaat, zonder dat een beperking is opgelegd aan het aantal. De locatie is bovendien reeds bebouwd/verhard waardoor feitelijk geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Ook is de locatie binnenstedelijk gelegen op een goed bereikbare locatie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is dan ook geen sprake.

Wat betreft het aantal te realiseren woningen is weliswaar sprake van een toename ten opzichte van het aantal woningen dat nu binnen het plangebied aanwezig is, maar één van de doelstellingen binnen het Rotterdamse woningbeleid is dan ook om extra woningen toe te voegen aan de binnenstad.

Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met 'binnenlands migratiesaldo nul' per gemeente. Op basis van deze raming blijkt de

woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstelijking’. De realisatie van maximaal 28 woningen, zoals dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel binnen het nationaal en provinciaal beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis, alsook de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

3.1.1 Geschiedenis van de locatie

Tijdens de snelle expansie van Rotterdam aan het einde van de 19e-eeuw, bleven de noordelijk van het centrum gelegen Blijdorpsche- en Bergpolder onbebouwd. De gemeentegrens liep tot de Beukelsdijk/Bergweg en de genoemde polders behoorden respectievelijk tot de gemeentes Overschie en Hillegersberg.

In 1899 en 1901 ontwikkelden de Bouwmaatschappijen 'Immobilia' (later 'Nieuwerschie') en 'Insulinde' hier enkele bouwplannen op door hun aangekochte grond, met eenvoudige stratenplannen, gebaseerd op de aanwezige polderslootverkaveling. Kort daarna (1902/1903) werden de delen van de Blijdorpsche polder en Bergpolder gelegen binnen de Ceintuurbaan, door Rotterdam geannexeerd ten behoeve van stadsuitbreiding met woningbouw voor de werkende stand.

Afbeelding 3: Kaart uit 1850, met in rood de contouren van het huidige Blijdorp-Bergpolder.

Op grond van de Woningwet (1901) werd in 1906 een Algemeen Uitbreidingsplan voor de gemeente Rotterdam goedgekeurd. Binnen het noordelijk en noordwestelijk deel van dit uitbreidingsplan (Blijdorp en Bergpolder) werd een aansluiting gemaakt op de plannen van

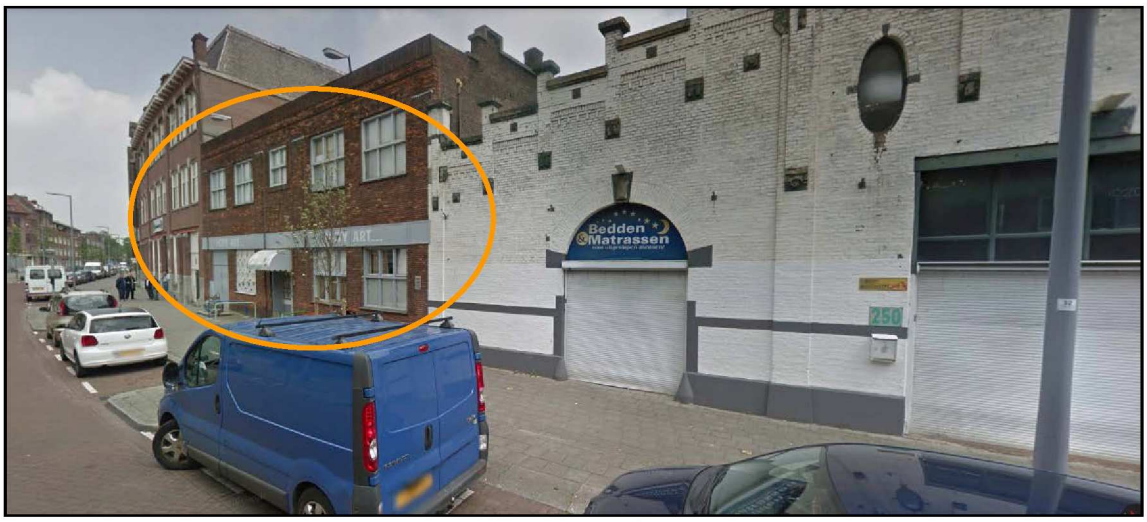
Immobilia en Insulinde. De noodzaak een verbindingskanaal aan te leggen tussen de Delfshavensche Schie en de Rotte en de wens voor meer groen en sportterreinen - op aandrang van de Gemeentelijke Gezondheidscommissie - veroorzaakten een aanpassing van het plan in 1909. Later diende zich een nieuw programmapunt aan: de Spoorwegen verlangden zuidelijk in de Blijdorpsche polder een nieuw (hoofd)spoorwegstation, wat uiteindelijk leidde tot de aanleg van de zogenoemde Hofpleinlijn.

3.1.2 *Huidige situatie omgeving plangebied*

De stedenbouwkundige aanleg van Blijdorp/Bergpolder is uitgevoerd volgens het oorspronkelijke ontwerp dat voorzag in de realisatie van een harmonieuze, grootstedelijke woonwijk. Deze is structuur is nog in grote mate intact. De heldere structuur en ruimtelijke opbouw zijn geconstrueerd op een logisch stramien van hoofdverkeerswegen en gevarieerde patronen van secundaire straten en pleinen en bestaat uit een symmetrische en geometrische ordening van architectonische eenheden, overwegend in de vorm van ensembles van (bijna) gesloten (woning)bouwblokken. Groenstroken, laanbeplanting van de (hoofd)wegen, plantsoenen in de vorm van groene 'assen' in een regelmatige spreiding over de wijk en het Vroesenpark en Diergaarde Blijdorp voegen een ruime hoeveelheid groen toe.

De hoofdverkeersstructuur bestaat uit de Gordelweg, Schieweg, Stadhoudersweg en Statenweg, thans prominente verkeersaders.

De oorspronkelijke bebouwing - merendeels tot stand gekomen in de periode 1932-1941 - is nog grotendeels intact en heeft door de lange, overwegend plat afgedekte blokken met vaak terugspringende bovenverdiepingen, doorlopende balkons, langgerekte vensterstroken of linten van identieke ramen een sterk horizontaal karakter. Repeterende verticale motieven zijn de vensters of openingen van de gemeenschappelijke portieken. Kappen komen vooral voor in de centrale delen van de woonbuurten. Het principe van de architectonische homogeniteit is gerealiseerd doordat bouwblokken of stroken steeds door één architect zijn ontworpen. Op verschillende centrale plaatsen zijn zelfs meerdere blokken door één architect of architectenteam ontworpen.



Afbeelding 4: De Insulindestraat bestaat aan de zijde van het plangebied uit diverse (voormalige) bedrijfspanden. Het witte bedrijfspand op de voorgrond is reeds gesloopt.

In de Insulindestraat was dat feitelijk niet anders, al bevinden zich van oudsher aan de zijde van het spoor diverse bedrijfspanden. Ook deze panden zijn grotendeels nog aanwezig, zo ook

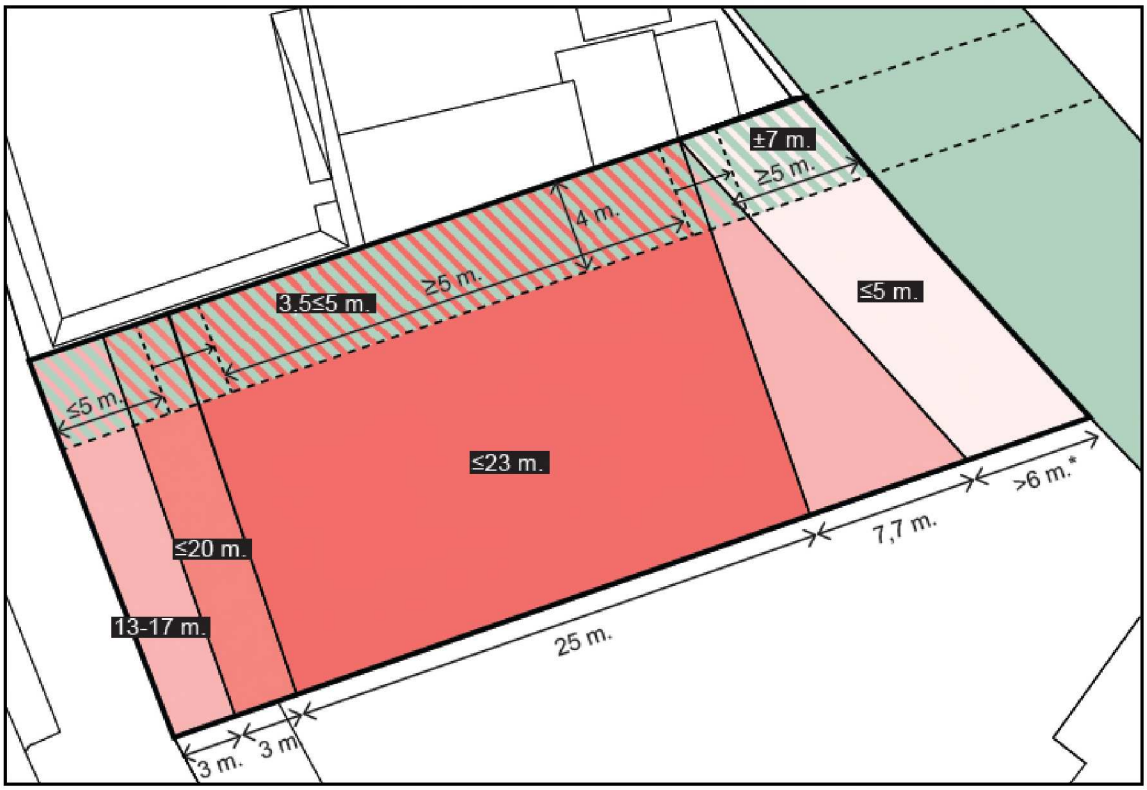
die ter plaatse van het adres Insulindestraat 240-248. De bebouwing is hier divers en elk pand is afwijkend in hoogte. Ook wat betreft functies is sprake van een mix aan voorzieningen, van bedrijven tot educatieve instellingen.

Stadsgezichten en monumenten
De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium – Erfgoedwet (2016) en Monumentenverordening Rotterdam 2010. Daarnaast krijgen rijks beschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Hoewel een groot deel van Blijdorp-Bergpolder als beschermd stadsgezicht is aangemerkt, geldt dat niet voor het deel binnen dit bestemmingsplan. In dit plangebied zijn evenmin monumenten of beeldbepalende objecten aanwezig.

3.2 *Projectbeschrijving*

Voor de ontwikkeling is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die als basis dient voor dit bestemmingsplan. Ook voor de ontwikkelcombinatie die het gebouw uiteindelijk zal realiseren, vormen deze uitgangspunten de basisvoorwaarden. Onderstaand worden deze beknopt toegelicht.

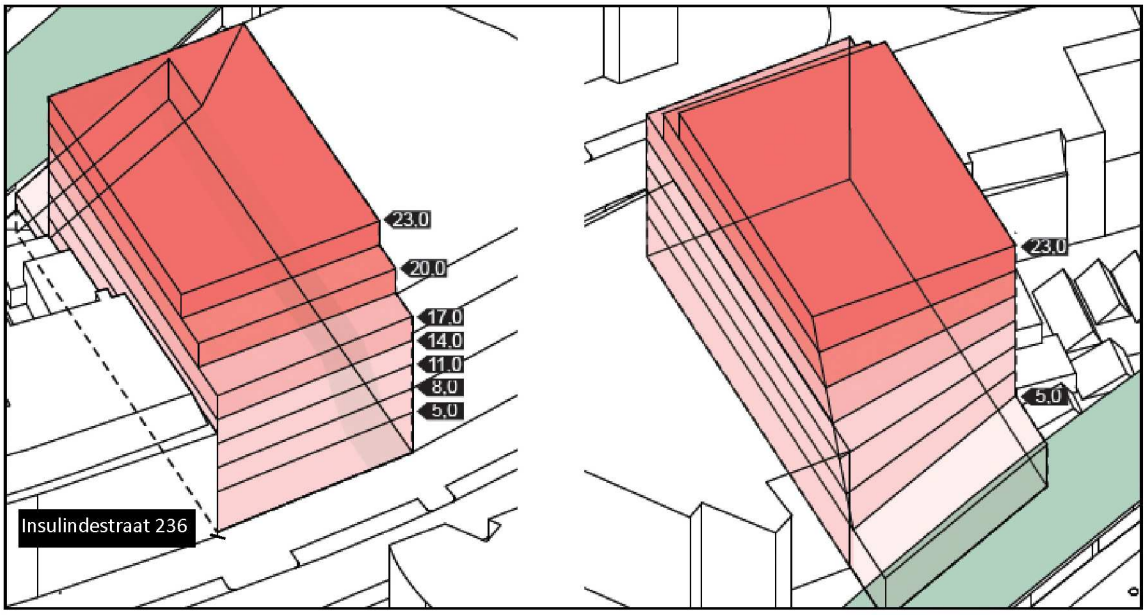
Voorop staat dat nieuwbouw passend moet zijn binnen de bestaande situatie. Dat betekent niet dat het wat betreft hoogte moet aansluiten op de bestaande situatie, aangezien de straat nu reeds diverse afwijkende gebouwhoogten kent. Net als bij het buurpand zal de begane grond van voldoende hoogte moeten zijn om een aantrekkelijke plint te kunnen vormen. De onderste bouwlaag zal daarom een minimale hoogte krijgen van 3,5 meter.



Afbeelding 5: Inpassing van het gebouw met de doorgang naar het park en de bouwhoogtes.

Het bestemmingsplan biedt voor deze onderste laag (de plint) de flexibiliteit om een publieke of collectieve functie te realiseren die uitnodigend is vormgegeven.

Binnen de nieuwbouw zal voorzien worden in een 4 meter brede opgang die leidt naar het park op het dak van de Hofbogen. Deze doorgang kan zowel aan de zijde van de Insulindestraat, als aan de zijde van het Hofbogenpark worden afgesloten met een hekwerk dat is mee-ontworpen met de nieuwbouw en is afgestemd op de inrichting van het Hofbogenpark. De nieuwbouw bevindt zich aan de zuidoostzijde van deze doorgang, maar niet over de volledige diepte. Zo zal de bebouwing aan de zijde van het Hofbogenpark niet direct aansluiten op het park. Daarnaast zal het gebouw vanaf straatniveau gevoelsmatig lager ogen, omdat de dakrand aan de voor- en achterzijde reikt tot ongeveer de hoogte van het pand Insulindestraat 236. Daarna is sprake van een terug liggend volume, waarbij de hoogte oploopt tot maximaal 23 meter.



Afbeelding 6: Inpassing van het gebouw in de bestaande omgeving (links is het zicht vanaf de Insulindestraat, rechts vanaf de zijde van het Hofbogenpark).

Het totaal aantal woningen dat wordt gerealiseerd is binnen het bestemmingsplan gemaximeerd op 28 woningen met een minimale grootte van 60 m^2 aan gebruiksvloeroppervlak (GBO). Op basis van het Actieplan Middenhuur (2019) zullen minimaal 12 woningen zich binnen de middeldure huurcategorie bevinden. Een dergelijke verplichting komt niet terug in de planregels van het bestemmingsplan, maar wordt als voorwaarde gebruikt bij de aanbesteding en daarmee de uiteindelijke overdracht van de grond in het kader van de realisatie.

Parkeren

Vanaf 1 februari 2018 is de nieuwe parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan onder de naam 'Beleidsregeling parkeernormen (Gemeente Rotterdam 2018)'. De locatie is gelegen binnen Zone A - Hoogstedelijk gebied. Voor het ontwerp van het gebouw moet de nieuwe norm worden gehanteerd; binnen deze norm kan worden gekeken naar vrijstellingen die verder worden beschreven in het beleidsdocument. In de planregels is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De verdere uitwerking is in overleg met de

gemeente en toetsing aan de parkeernormen vindt plaats in het kader van het bouwplan.

Uitgangspunt is het beperken van autogebruik en de parkeermogelijkheden. Het doel is om andere vormen van mobiliteit maximaal in te zetten. Mogelijkheden voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer hebben de prioriteit. Het parkeren dient geheel binnen het plangebied gerealiseerd en van het verlenen van vergunningen voor het parkeren op straat zal géén sprake zijn.

Het zoekgebied voor parkeren ligt minimaal zes meter achter de voorgevelrooilijn en is gebouwd vormgegeven op maaiveldniveau of lager. De parkeervoorziening ligt daarmee uit het zicht, zodat de plint zelf voorzien kan worden van (gemeenschappelijke) functies of wonen. De entree van de parkeergarage is zal dan ook zo smal mogelijk moeten zijn, zodat er maximale ruimte is voor entrees, woningen en het niet-woonprogramma op de begane grond.

Ten aanzien van fietsparkeren wordt uitgegaan van een gebouwde, gemeenschappelijke scooter- en fietsenstalling op de begane grond (i.c.m. individuele bergingen). De stalling zal eenvoudig toegankelijk moeten zijn vanaf de straat (zo min mogelijk tussendeuren) en tevens bereikbaar moeten zijn via de centrale ontsluiting/hoofdentree.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Het plangebied ligt binnendijks en maakt onderdeel uit van het peilgebied GPG-177. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. In de wijk Bergpolder zijn echter nauwelijks oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Alleen aan de oostzijde van de wijk bevindt zich de Statensingel; deze bevindt zich buiten het plangebied. Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied 28 woningen te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. Deze herontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak, aangezien in de huidige situatie het gehele plangebied bebouwd of verhard is (zie onderstaande afbeelding). Het treffen van compensatiemaatregelen is daardoor niet aan de orde. Tevens wordt opgemerkt, dat het wenselijk is om de nieuw op te richten bebouwing natuurinclusief te bouwen met waar mogelijk gevelgroen en een groen dak. Dit betekent, dat hierdoor ter plaatse meer water vastgehouden/geborgen kan worden, wat het watersysteem ten goede komt.

Het plangebied ligt niet in een waterkering, noch binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van de Gordelweg, op zo'n 715 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier een regionale waterkering.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Blijdorp. Het afvalwater wordt via diverse gemalen naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven pompt. In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater gelijktijdig wordt afgevoerd. In het plangebied liggen geen overstorten. Het beoogde bouwplan wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te

voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Uit de geldende bestemmingsplannen blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd (nr)', zoals bedrijvigheid tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, sportvoorzieningen en/of detailhandel. Het betreffen hier activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter. Omdat de omgeving van het projectgebied aangemerkt wordt als 'gemengd gebied', mag deze hindercontour met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. Voor categorie 1-inrichtingen geldt in dat geval een hindercontour van 0 meter. Omdat enkele bestemmingsvlakken 'Gemengd' direct grenzen aan het plangebied, kan niet in alle gevallen voldaan worden aan de gewenste hinderafstand. Desondanks is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De op grond van de bestemming 'Gemengd' toegestane functies worden namelijk als passend in een woonomgeving ervaren. Dit blijkt ook uit de geldende bestemmingsplannen, waar de voor 'Gemengd' aangewezen gronden naast de hiervoor genoemde hinderveroorzakende functies mede bestemd zijn voor woningen.

In het beoogde bouwplan zijn geen commerciële/publieke ruimten voorzien. De realisatie leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 *Geluid*

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet

onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek[1] is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaai
De voorziene woningen bevinden zich binnen de toetsingszone van een aantal zoneplichtige weg, namelijk Bergweg, Schieweg, Stadhoudersweg, Walenburgerweg en Schiekade. De berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt hierbij in alle gevallen minder dan 48 dB (inclusief reductie). De voorkeursgrenswaarde wordt dan ook niet overschreden, waardoor het niet noodzakelijk is om een ontheffing van de Wet geluidhinder te verlenen.

De Insulindestraat maakt onderdeel uit van een 30 km/h-zone. Deze weg valt dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting is van deze weg. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de hoogst berekende geluidsbelasting 52 dB bedraagt. Gesteld wordt, dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Overige geluidsbronnen
Het plangebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg of binnen de 50 dB(A)-contour behorende bij een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie
De geluidsbelasting vanwege alle relevante zoneplichtige wegen en tramsporen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het treffen van geluidbeperkende maatregelen en/of het verlenen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de

[1] Ingenieursbureau gemeente Rotterdam, Bestemmingsplan Insulindestraat 240, Akoestisch onderzoek, februari 2021, projectcode 20200018.

jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 28 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Insulindestraat) lager is dan 35 $\mu g/m^3$. Dit geldt ook voor de PM_{10}-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 *Externe veiligheid*

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied zijn volgens de risicokaart[2] enkele risicobronnen gelegen. Het gaat hierbij zowel om stationaire bronnen als om transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Stationaire risicobronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron ligt op zo'n 715 meter en betreft een chloorbleekloogtank met een inhoud van 1.100 liter op het perceel Benthemplein 10. Andere stationaire risicobronnen in de omgeving van het plangebied betreffen twee brandstofservicestations aan de Gordelweg (nummers 121 en 260). In beide gevallen vindt geen LPG-doorzet plaats. De afstand van deze risicobronnen tot aan het plangebied bedraagt circa 1.110 meter respectievelijk 745 meter. Voor al deze risicobronnen geldt, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden groepsrisico niet tot

[2] www.risicokaart.nl

over het plangebied reiken. Gesteld wordt, dat de in de omgeving aanwezige stationaire bronnen geen belemmering vormen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Op ongeveer 840 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de dichtstbijzijnde transportroute, namelijk de rijksweg A20, wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum - Terbregseplein). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 11 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Gezien de afstand van de rijksweg tot aan het plangebied, vormen deze contouren geen belemmeringen.

De spoorlijn van Rotterdam Centraal naar Gouda ligt ter hoogte van het plangebied direct ten noorden van de Rijksweg A20. De afstand tot aan de beoogde ontwikkeling bedraagt zo'n 875 meter. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt maximaal 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter.

Voor de transportroutes over spoor en weg geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het projectgebied binnen een afstand van 200 meter van de transportroute ligt. Omdat dit voor de genoemde transportroutes niet het geval is, is een nadere groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

Conclusie
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt bij een eventuele rampsituatie wel binnen de invloedsfeer van de rijksweg A20 en van de spoorlijn Rotterdam - Gouda. Vanuit planologisch opzicht zijn geen beperkingen aanwezig, maar bij de uitwerking van het bouwplan is het verstandig afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen toe te passen, in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerstgenoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Industrie'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste matig verontreinigd is. De ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Wonen'. Hier zijn ten hoogste lichte verontreinigingen te verwachten.

In het verleden (2006) is het plangebied aan een bodemonderzoek onderworpen. Hieruit is gebleken dat de grond plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), koper, lood en zink. Ook het grondwater is licht tot sterk

verontreinigd met minerale olie en/of PAK. Ook is in het plangebied een bovengrondse opslagtank aanwezig geweest. De bodem is hier hooguit licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. Onder andere vanwege de aanwezigheid van de huidige bebouwing heeft geen nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging plaatsgevonden en heeft ook geen sanering plaatsgevonden.

Ten behoeve van de realisatie van het beoogde bouwplan zullen bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Voorafgaand aan deze werkzaamheden wordt een bodemkundig onderzoek uitgevoerd, mede om de omvang van een eventuele aanwezige verontreiniging te bepalen. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van een saneringsopgave, dan wordt hieraan gehoor gegeven. Hiervoor zijn tevens financiële middelen beschikbaar.

4.7 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Archeologische verwachting

Het plangebied wordt op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) aangemerkt als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder maaiveld of dieper. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan “Blijdorp-Bergpolder” aan de gronden van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m^2 en die dieper reiken dan 2,5 meter beneden NAP. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' vastgelegd en eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.8 *Ecologie*

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan[3] blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (> 5 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde stikstofberekening[4] blijkt, dat de gebruiksfase (na realisatie) een depositie oplevert die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is geen sprake van een negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de realisatiefase geldt, dat op dit moment niet duidelijk is met welk materieel gewerkt gaat worden. Uit de stikstofberekening volgt, dat pas vanaf een emissie van meer dan 1.250 kg NOx op jaarbasis sprake zal zijn van een depositie op kwetsbare habitats. Bij gebruik van modern materieel (vanaf 2015) zal een dergelijke emissie hier ruimschoots onder zitten. Het is dan ook aannemelijk, dat ook de realisatiefase niet leidt tot een negatief effect.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op ruim 2.300 meter afstand van het plangebied ligt. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie), de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels (zonder jaarrond beschermd nest).

[3] Habitus, Vooronderzoek (VO) Wet natuurbescherming Insulindestraat 240 te Rotterdam, juni 2020.
[4] Gemeente Rotterdam, Voortoets Natura 2000-gebieden bestemmingsplan Insulindestraat 240, november 2020.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen
In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, te weten de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Deze soorten zijn in meer of mindere mate gebouw bewonend. In het plangebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. De aanwezige bebouwing is deels wel beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Zo heeft het gebouw in de zuidgevel diverse gaten in de muur en ruimte onder een loodlap waar vleermuizen verblijfplaatsen kunnen hebben. Binnen de context van het plangebied en op basis van het type geschikte openingen, worden in eerste instantie de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis verwacht. De gaten in de muren zijn recent ontstaan door het slopen van het naastgelegen gebouw. De kans op verblijfplaatsen is hierdoor klein, maar gezien de huidige geschiktheid is het niet mogelijk om verblijfplaatsen uit te sluiten.

Ter plaatse van het plangebied is dan ook een nader onderzoek[5] uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat twee verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat hierbij om één zomerverblijf en één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied sprake van één paarverblijf van de ruige dwergvleermuis. Door de beoogde ontwikkeling zullen de twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis komen te verdwijnen. Voorafgaand aan de sloop dient dan ook een ontheffing verkregen te zijn.

Vogels
In / nabij het plangebied zijn enkele algemene vogels te verwachten als spreeuw, holenduif, kauw en zwarte roodstaart. In de nabijheid van de te slopen bebouwing kúnnen algemene vogels broeden. Het betreft alle uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming.

Conclusie
Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd, aangezien twee vleermuisverblijfplaatsen worden verwijderd. Gezien de aard van de ingrepen en het maatschappelijk belang, is de kans vrij groot dat een eventuele ontheffing van de Wet natuurbeheer verleend kan worden. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.10 *Duurzaamheid en energie*

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van

[5] Habitus, Nader onderzoek beschermde soorten Insulindestraat 240 te Rotterdam, november 2020.

gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen. Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een 'levend' document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen krijgen een aansluiting op de stadsverwarming. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van bebouwing die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt er toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten en tevens is sprake van een betere energie-efficiënte. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, toepassen van LED- verlichting en/of het vergroenen van gevels.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.11 Besluit m.e.r.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De beoogde ontwikkeling betreft een 'rood voor rood'-project waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe. Deze ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De gronden in de directe omgeving zijn tevens voor diverse stedelijke functies in gebruik. De te realiseren woningen hebben ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing geen significant effect op de aanwezige verkeersstromen. Daarnaast worden de omliggende wegen nu ook al door andere aanwezige functies gebruikt.

De geldende bestemming van de projectlocatie (bestemmingsplan “Blijdorp-Bergpolder”) is gericht op stedelijke functies als ‘wonen’, ‘bedrijvigheid’, ‘kantoren’ en ‘maatschappelijke voorzieningen’. Ook het beoogde bouwplan is gericht op een dergelijke functie, waardoor de milieu-impact vergelijkbaar is. Er is daarom geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent één hoofbestemming en één dubbelbestemming:

Enkelbestemmingen	Dubbelbestemmingen
Artikel 3 Wonen	Artikel 4 Waarde – Archeologie - 3

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

Artikel 3 - Wonen

Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied en bepaalt onder andere dat sprake mag zijn van maximaal 28 woningen. Op de begane grond zijn ook openbare (commerciële) voorzieningen toegestaan. Voor deze laag (de plint) is tevens bepaald dat deze minimaal 3,5 meter hoog dient te zijn aan de zijde van de Insulindestraat. Het gebouw voorziet daarnaast in een trap vanaf de Insulindestraat naar het Hofbogenpark. Omdat deze trap niet specifiek ten dienst staat van de woonfunctie is hiervoor een aanvullende regeling opgenomen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven. Een dakterras is toegestaan, ook indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt. Daarvoor geldt dan dat een terrasafscheiding gerealiseerd moet worden met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter, op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand, tenzij reeds een borstwering aanwezig die als afscheiding kan functioneren.

Naast benoemde (commerciële) voorzieningen, geldt voor de woningen tevens de standaard regeling voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven. Ook zijn regels gesteld met betrekking tot het oppervlak dat gebruikt mag worden voor de verkoop van goederen (ondergeschikt aan de binnen het plan toegestane functies) en het oprichten van dakterrassen. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders tevens voorzieningen toestaan die niet in de regels zijn benoemd, maar wel naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Daarbij dient tevens voldaan te worden aan de beleidsregeling parkeernormen.

Artikel 4 - Waarde – Archeologie - 3

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 3'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 2,5 meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 7 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in

werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto's én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde "dynamische verwijzing". Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto's conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018" het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto's en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

<u>Beleidsregeling</u>
Op dit moment geldt "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018". Deze beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden vrijstelling kan worden verleend.

Overgangs- en slotregels
In artikel 8 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De kosten van grondexploitatie worden anderszins verhaald middels gronduitgifte. Voor de uitvoering van de opgenomen bouwplannen is een grondexploitatieplan vastgesteld. Met de gronduitgifte is ook het kostenverhaal verzekerd, zodat de uitvoering van het plan is geborgd.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Evides
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Warmtebedrijf Rotterdam;
- Stedin;
- GasUnie.

Alleen van de VRR en het hoogheemraadschap zijn formele reacties ontvangen. De VRR geeft aan dat geen sprake is van relevante externe veiligheidsaspecten en daarmee met het plan ingestemd kan worden. Wel wordt geadviseerd om zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Dit betreft echter geen aspect in het kader van de planuitwerking. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het aspect Water correct in het plan is verwoord en hun belangen niet wordt geschaad. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 47
Artikel 1 – Begrippen 47
Artikel 2 – Wijze van meten 50

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51
Artikel 3 – Wonen 51
Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 3 53

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 55
Artikel 5 – Antidubbeltelregel 55
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels 55
Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren 55

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 57
Artikel 8 – Overgangsrecht 57
Artikel 9 – Slotregel 57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Insulindestraat 240-248” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2173Insulstr240-on01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwverordening

de Bouwverordening Rotterdam, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Dakterras

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een terrasafscheiding (hekwerk) waarvan de bouwhoogte minimaal 1,2 meter bedraagt.

Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.

Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, (stads)verwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

Maaiveld

de bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

Maatschappelijke voorzieningen
voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

Milieudeskundige
de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

NAP
het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

Pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Peil
de hoogte van het terrein ter hoogte van (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw.

Plint
het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, technische ruimten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

c. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 1 meter.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. dienstverlening;
c. bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
d. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelig;
e. ontsluitingswegen en -paden;

met de daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. (inpandige) bergings-, stallings- en afvalcontainerruimte(n);
g. (kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut;
h. bijbehorende bouwwerken;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 28 bedragen;
b. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
d. de hoogte van de begane grondlaag, grenzend aan de Insulindestraat, mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
e. een dakterras is toegestaan; indien de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw is bereikt, daarvoor geldt dat:
    1. een terrasafscheiding gerealiseerd moet worden met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter, op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de dakrand;
    2. onverminderd het bepaalde in lid 1, kan indien een borstwering aanwezig is die als afscheiding kan functioneren, daarmee voor de betreffende zijde worden volstaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. voor het bouwen van een toegangstrap ten behoeve van het Hofbogenpark, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
b. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.3.2 Publieke functies

De in 3.1 onder b tot en met d genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken 2,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningvereiste

Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

4.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

4.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.1.3 Het bepaalde in 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Insulindestraat 240-248”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

BIJLAGE BIJ DE REGELS: LIJST VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Lijst van gebruikte afkortingen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten

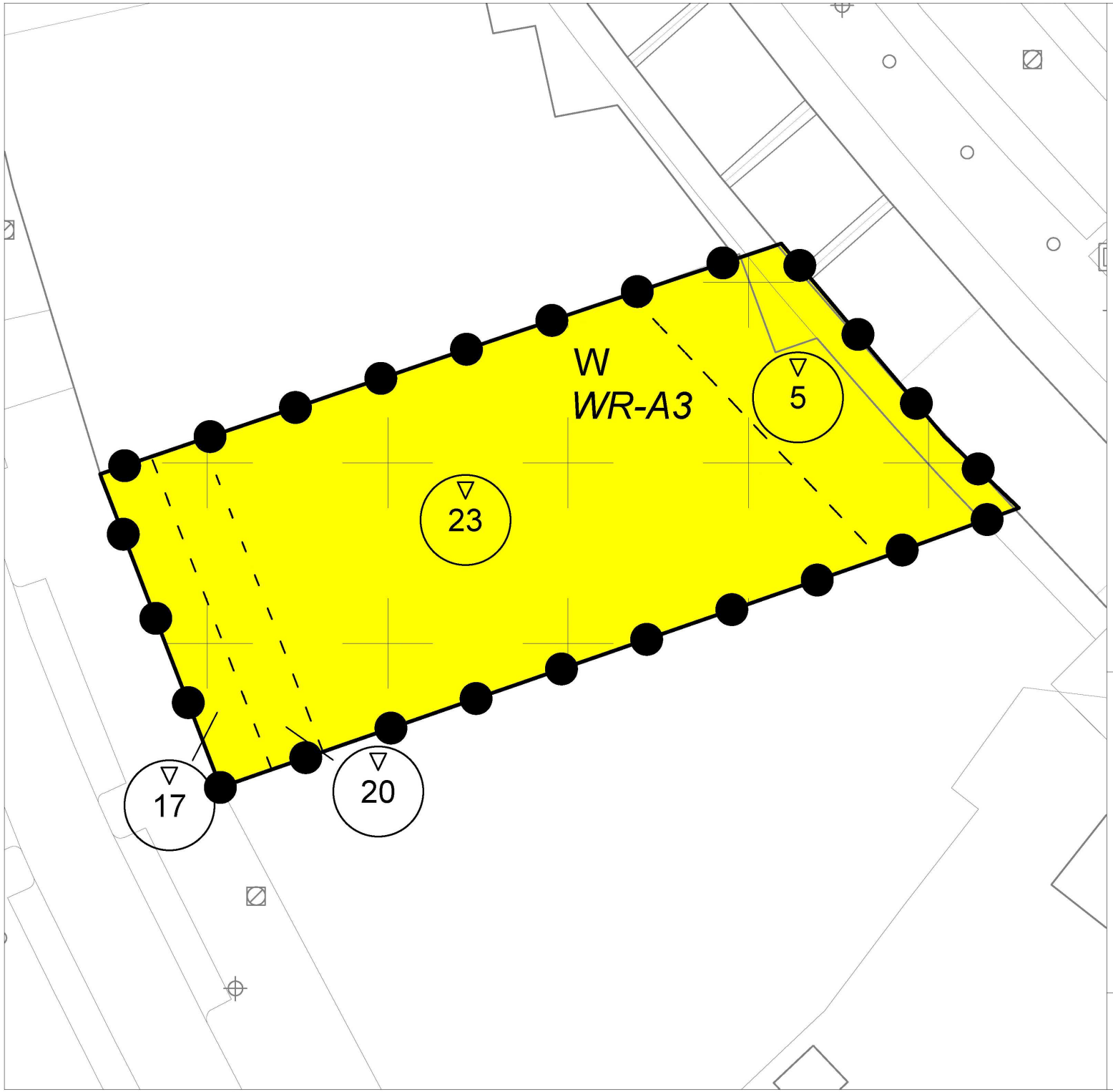
-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	
-	-	nummer		CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	2
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2

74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	- uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Insulindestraat 240

Enkelbestemmingen

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie - 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

23 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Insulindestraat 240
gemeente:
Rotterdam
fase:
Ontwerpbestemmingsplan
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 17 augustus 2021

schaal : 1 : 300

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2173Insulstr240-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2173Insulstr240-on01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580